MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

EDWINA GRIMA

Seduta tal-25 ta' Marzu, 2015

Appell Civili Numru. 18/2011/1

HSBC BANK MALTA p.l.c. (C-3177)

Vs

EDWARD u JOANNE konjugi CAMILLERI bil-karti ta'l-identita rispettivi ID 88566M u 217566M

Il-Qorti,

Rat is-sentenza preliminari moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera datata 30 ta' Jannar 2012 fejn gie deciz:

"Il-Bord:-,

Ra r-rikors tas-socjeta rikorrenti li jghid:

Illi hi tokkupa hatra ta' ufficjal tal-bank rikorrent fl-ufficcju legali ta' l-istess bank u ghalhekk dawn il-fatti li hi sejra tistqarr hi tafhom jew personalment, jew inkella minn dokumenti tal-istess bank li hi ghandha access legittimu ghalihom. Hi tiddikjara wkoll li hi awtorizzata mill-imsemmi bank sabiex taghmel din id-dikjarazzjoni ghan-nom tieghu.

L-Oggett tal-Kawza

Din il-kawza qeghda ssir sabiex l-intimati, li qeghdin illegalment jokkupaw il-fond appartament numru tnejn (2) fil-blokk t'appartamneti numru mija u tnejn u tletin (132), imsejjah Queen Mary, gewwa il-Bajja s-Sabiha (Pretty Bay), Birzebbugia, jigu mkeccija mill-istess appartament in forza tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-bank rikorrent kien akkwista l-proprjeta' fuq imsemmija wara subbasta, in forza ta' att ta' liberazzjoni tas-27 ta' Mejju, 2003. illi meta permezz tal-kawza rikors guramentat numru 1108/2008 fl-ismijiet "HSBC Bank Malta plc vs Carmelo Cassar et." illi biha r-rikorrent odjern kien talab l-izgumbrament tal-intimati mill-fond imsemmi minhabba li dawn kienu qeghdin jokkupawh minghajr titolu validu fil-ligi, l-istess intimati kienu eccipew illi huma kellhom titolu ta' kera fuq l-istess appartament li kien post ta' villeggjatura, liema fatt gie accettat mill-Prim'Awla tal-Qorti

Civili fis-sentenza taghha tal-31 ta' Mejju, 2010 (hawn esebita kopja legali u mmarkata bhala Dok "A").

Illi permezz t'ittra tal-11 ta' Gunju, 2010 (hawn esebita u mmarkata bhala Dok "B") il-bank rikorrent kien informa lill-intimati illi in forza tal-artikolu 1531H tal-Kap 16, it-titolu taghhom ma baqghax protett mill-ligi u tahom sat-30 ta' Gunju, 2010 sabiex jirrilaxxaw il-fond inkwisjtoni. Illi skond ricevuta esebita mill-intimati fl-atti tal-kawza fuq riferita (hawn esebita u mmarkata bhala Dok "C"), huwa kjarament indikat illi l-perjodu lokatizju vantat mill-intimati , huwa ghal sena, li tiskadi fit-28 ta' Novembru. *Kwindi l-avviz tat-terminazzjoni hawn imsemmi tal-11 ta' Gunju, 2010 kien tempestiv u effikaci fil-konfront tal-istess intimati.*

Illi l-pretensjoni tar-rikorrenti hija fattwalment sorretta u konfermata mill-istess intimati billi fil-kawza fuq riferita, bhala provi taghhom, huma pproducew affidavit (hawn esebit u mmarkat bhala dokument "D") ta' Carmelo Cassar (missier il-konvenuta Joanne Camilleri) li stqarr minghajr tlaqliq illi l-appartament huwa wiehed ta' villeggjatura.

Illi ghal dawn il-motivi l-esponenti tiddikjara bl-istess gurament taghha illi l-intimati m'ghandomx difiza x'jaghtu kontra t-talbiet infraskritti.

Ir-raguni ghat-talba.

It-talbiet infraskritti qeghdin isiru ghaliex in segwitu ghal ittra li baghat il-Bank rikorrent lill-intimati, dawn baqghu jokkupaw il-fond inkwistjoni.

It-talbiet:

Ghalhekk, il-Bord hu mitlub sabiex:

1. Prevja illi jghaddi ghas-sentenza u jilqa' t-talbiet kollha minghajr ma jghaddi ghas-smiegh tal-kawza, jiddikjara illi skond l-artikolu 1531H tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, it-titolu illi l-intimati seta' kellhom fuq il-fond appartament numru tnejn (2) fil-blokk t'appartamenti numru mija w tnejn u tletin (132), imsejjah Queen Mary, gewwa l-Bajja s-Sabiha (Pretty Bay), Birzebbugia, illum huwa estint.

2. Jikkundanna lill-istess intimati jizgombraw mill-fond appartament numru tnejn (2) fil-blokk t'appartamenti numru mija w tnejn u tletin (132), imsejjah Queen Mary, gewwa il-Bajja s-Sabiha, Birzebbugia f'dak iz-zmien qasir u perentorju illi jigi lilhom minnu prefiss, u sabiex ihallu l-istess appartament bil-pussess vakanti favur il-Bank rikorrent.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja fuq imsemmija, kontra taghhom, filwaqt li huma jibqghu ngunti minn issa stess ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta ta' Edward u Joanne konjugi Camilleri

L-eccezzjonijiet:-

1. L-irritwalita' u n-nullita' ta' l-azzjoni attrici peress illi r-rikors promotorju ibbazat fuq l-Artikolu 16(1)(a) tal-Kap 69 kien nieqes minn affidavit guramentat kif jirrikjiedi l-istess Artikolu.

2. Bla pregudizzju ghall-premess, l-inkompetenza tal-Bord li jirregola l-kera li jisma dan il-kaz bazat fuq premessa li l-esponenti qed jokkupaw il-fond inkwistjoni minghajr titolu validu fil-ligi galadarba skond is-socjeta' rikorrenti l-perjodu lokatizju kien skada fit-28 ta' Novembru, 2010 u l-kirja ma kienitx giet imgedda.

3. Illi assolutament ukoll bla pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu l-esponenti kienu marru jhallsu l-kera biex tigi mgedda lilhom il-kirja.

4. Salv eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza dwar zewg eccezzjonijiet preliminari wahda dwar nullita tar-rikors promutur u l-ohra dwar in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord rationae materiae sollevata mill-intimati;

L-ewwel eccezzjoni tal-intimati hija li r-rikors promutur huwa irritu u null stante li ma jakkludix dikjarazzjoni guramentata skond id-dispost tal-Artikolu 16(1)(a) tal-Kap 69. Certament illi l-intimati riedu jindikaw l-artikolu 16A(1)(a) u mhux dak minnhom citat ghaliex dan huwa l-artikolu tal-ligi li jirreferi ghad-dikjarazzjoni guramentata. Din l-eccezzjoni izda hija destinata li tfalli ghaliex meta l-ligi tirrikjedi li r-rikors guramentat irid ikun akkumpanjat b'dikjarazzjoni ukoll guramentata tal-fatti, tkun qed tghid hekk meta r-rikorrent jaghzel li jippromwovi l-kawza bil-procedura sommarja skond id-dispost tal-artikolu 16A.. Fl-ewwel udjenza, u skond il-verbal tas-seduta tat-2 ta' Marzu 2011, kien il-Bord stess li objetta ghal-prosegwiment tal-kawza b'mod sommarju peress illi r-rikors promutur ma kienx akkompanjat b'dikjarazzjoni guramentata skond il-ligi. Dan id-difett jissarraf biss fid-dekadenza tad-dritt ghas-sommarjeta fil-proceduri izda mhux li l-kawza tiehu l-kors normali taghha, jigifieri li r-rikorrenti jiddekadi mid-dritt li l-kawza tinstemgha bid-dispensa tas-

smiegh. Il-Bord, kif dejjem irraguna, hu tal-fehma illi la darba l-procedura bid-dispensa tas-smiegh, volgarment maghrufa bhala kawza bil-giljottina, hija procedura eccezzjonali u specjali, l-ligi ghandha tkun segwita skrupolozament u la darba l-istess ligi tirrikjedi dikjarazzjoni guramentata oltre li r-rikors inniffsu ikun guramentat u la darba din il-procedura ma kienitx segwita, isegwi li l-kawza ma tistax tinstemgha b'mod sommarju. Izda dan ma jfissirx li l-kawza m'ghandiex titkompla b'mod normali, ifisser biss li ma tistax tkun trattata u deciza sommarjament. Din l-eccezzjoni ghalhekk qed tkun respinta;

It-tieni eccezzjoni preliminari imbaghad tirrigwarda n-nuqqas ta' kompetenza rationae materiae ta' dan il-Bord. Fis-sottomissjonijiet taghhom, l-intimati argumentaw illi la darba r-rikorrenti stess jammettu illi qeghdin jokkupaw il-fond bla ebda titolu validu fil-ligi, allura r-rikorrenti kellhom jintroducu l-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili u mhux quddiem dan il-Bord.

Ezaminat r-rikors promutur, jemergi illi b'sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili, ddikjarat permezz tas-sentenza taghha tal-31 ta' Mejju 2010, illi l-intimati odjerni kienu qeghdin jokkupaw l-fond in mertu, li kien dikjarat bhala villeggjatura, b'titolu ta' lokazzjoni (HSBC Bank Malta plc vs Carmelo Cassar et PA 31.5.2010 esebita bhala Dok A). Jipprosegwi r-rikors promutur bil-kawzali li l-istess intimat kienu avzati li ai termini tal-artikolu 1531H tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kellhom jirrilaxxjaw il-fond lokat sat-30 ta' Gunju 2010 wara liema data l-intimati baqghu jokkupaw l-fond u ghalhekk skond l-istess rikorrenti, dan kien hekk okkupat minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

Mis-sottomissjonijiet maghmula dan il-Bord ma jara ebda motivazzjoni gdida ghaliex m'ghandux jiddeciedi kif gia ghamel fil-kawza ***Il-Prim Mhallef Emeritus Professur Hugh Harding vs Doris Zammit*** *Rik 64/2010 deciz fl-10 t'Ottubru 2011 u* ***Martin Aquilina et vs Primrose Poultry Products Ltd*** *Rik 39/2005 deciz 13 ta' Gunju 2011. Il-kawza li ghaliha saret referenza mir-rikorrenti, Anjunziata Grech et vs Av. Dr.*

Alfred Grech deciza fis-16 ta' Gunju 2011 mill-Bord li Jirregola l-Kera (Gurisdizzjoni t'Ghawdex) ma ghandha l-ebda relevanza ghall-kaz in dizamina ghaliex hemm kienet trattata eccezzjoni dwar nuqqas ta' kompetenza dwar fond dekontrollat fejn kien hemm lokazzjoni vigenti u l-kawzali kienet dwar morozita fil-hlas tal-kera. Fil-kawza indikat minn dan il-Bord, izda, kien hemm deciz illi kif ritenut mill-Qorti tal-Appell fil-kawza ***Joseph Bugeja et vs Alfred Camilleri*** *deciza fis-6.10.2004: "kif konoxxut, l-kompetenza tat-tribunal tigi qabel xejn determinata mit-termini tat-talbiet u l-premessi ghalihom, kif ukoll, s'intendi, mit-termini tal-eccezzjonijiet li jitqajmu b'opposizzjoni ghall-istess talbiet". Il-Bank rikorrenti itenni illi huwa adixxa lill-dan il-Bord bis-sahha tal-emendi ghall-Kap 69 li kienu introdotti bis-sahha tal-Att X tal-2009. Huwa bil-wisq evidenti illi ghalhekk jehtieg li jkunu ezaminati dawn l-emendi izda qabel kull konsiderazzjoni ohra jiswa ukoll illi jkun accertat il-quid juris qabel l-introduzzjoni tal-emendi, dejjem jekk dawn ghandhom ikunu interpretati kif isostni r-rikorrenti. Fi kwalunkwe azzjoni t-talbiet tal-attur huma vitali sabiex ikun stradat il-kaz quddiem dik il-Qorti kompetenti u t-talba tar-rikorrenti fil-kawza odjerna hi sabiex tikkundanna lill-intimati jizgombra mill-fond billi qeghdin jokkupawh minghajr ebda titolu validu fil-ligi, liema talba l-Bank rikorrenti qieghed iressaq qua sid il-fond li huwa iqis li m'ghadux aktar lokat u mhux qua lokatur, distinzzjoni din li ssir aktar relevanti aktar 'l quddiem f'dawn il-konsiderazjonijiet;*

Jemergi mill-gurisprudenza li interpretat il-posizzjoni statutorja illi il-posizzjoni legali llum, jigifieri wara l-Att X tal-2009, hija diversa minn dik prevalenti fil-passat. Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell kollegjalment komposta fl-ismijiet ***Richard Borg Ginger pro et noe –vs- Frank Caruana et deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10.10.2003*** *il-Qorti ccitat b'approvazzjoni dak ritenut mill-ewwel Qorti li kkonkludiet: "Illi, (minbarra dan), jidher li huwa stabbilit ukoll li, f'kawzi fejn il-lokatur irid jiehu lura l-pussess minghand il-kerrej, il-gurisdizzjoni tat-tribunal tiddependi minn jekk it-tehid lura jkunx mitlub b'effett minn tmiem il-kirja jew inkella tkunx fl-ghamla ta' talba ghall-hall tal-kuntratt tal-kirja jew tat-tigdid taghha waqt li jkunu ghadhom fis-sehh. F'ta' l-ewwel huwa meqjus li l-lokatur ghandu jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, filwaqt li f'tat-tieni, huwa ghandu jersaq quddiem il-qrati ordinarji"* ***u b'mod***

***rilevanti hafna ghall-interpretazzjoni zbaljata tal-intimata, tkompli tghid**: "Madankollu, fil-kaz li ghandha quddiema l-Qorti, l-atturi m'humiex qeghdin imexxu fil-kwalita` taghhom ta' lokaturi tal-Kunsill imharrek, imma bhala sidien tal-post li huma jghidu li l-istess Kunsill qieghed jokkupa bla titolu li jiswa, u ghalhekk, f'kaz bhal dan is-soluzzjoni tal-kwestjoni dwar liema qorti jmissha tisma' l-kawza taghhom trid titfittex band' ohra." L-istess Qorti tal-Appell ikkonkludiet illi "Mill-bqija, l-Qorti kompetenti biex tissindika u tiddeciedi dwar talba kontra konvenut ghall-fini ta' zgumbrament minn fond a bazi tal-premessa li dan ikun qieghed jokkupah minghajr titolu hija dik ordinarja (ara d-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet **Rinaldo Wismayer – vs –Paolo Saydon et deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Marzu 1982** li rriferiet ghas-sentenzi fl-ismijiet G. Cauchi –vs – Dr. T. Fenech noe, Koll. Vol.XXX-1-811; A. Cuschieri – vs – A. Camilleri, Koll. Vol. XXXVII-1-568)". Ara ukoll l-Appell deciz fl-10.10.2003 fl-ismijiet **Dottor Alfred Grech et vs Joseph Muscat et."** L-intimati qeghdin jistriehu fuq din l-ahhar affermazzjoni bhala l-bazi tal-objezzjoni taghhom izda fil-fehma konsiderata ta' dan il-Bord, din mhix il-posizzjoni legali llum jekk it-talba tkun sussegwenti ghal-terminazzjoni ta' lokazzjoni. Fil-fatt meta d-detentur qieghed jokkupa l-fond wara t-terminazzjoni ta' kuntratt lokatizju, it-tribunal kopetenti biex jisma l-kawza huwa dak specjali u dan skond l-Att X tal-2009. L-artikolu 38 (a) ta' dan l-Attt jipprovdi ghad-dhul ta' subartikolu gdid wara l-artikolu 16(3) tal-Kap 69 u jghid hekk:*

*"(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, **inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja**."; (sottolinear u enfazi tal-Bord).*

Dak ravvizat fis-su citat artikolu huwa car u ma jirrikjedi ebda tigbid sabiex ikun abbinat mal-kaz in dizamina. Hija l-fehma ta' dan il-Bord ghalhekk illi fejn si tratta ta' talba ghal zgumbrament ta' fond li l-okkupant jibqa' jiddetjeni wara li l-kirja tkun intemmet huwa dan l-Bord li huwa

kompetenti li jkun adit bil-kaz u ghalhekk l-tieni eccezzjoni qed tkun ukoll michuda.

Ghalhekk l-eccezzjonijiet preliminari qed ikunu respinti, bl-ispejjez kontra l-intimati."

Rat ukoll id-decizjoni finali tat-3 ta' Mejju, 2012, fejn il-Bord ippronunzja ruhu bil-mod segwenti fil-mertu:-

"Il-Bord;

Ra r-rikors tas-socjeta rikorrenti li jghid:

Illi hi tokkupa hatra ta' ufficjal tal-bank rikorrent fl-ufficcju legali ta' l-istess bank u ghalhekk dawn il-fatti li hi sejra tistqarr hi tafhom jew personalment, jew inkella minn dokumenti tal-istess bank li hi ghandha access legittimu ghalihom. Hi tiddikjara wkoll li hi awtorizzata mill-imsemmi bank sabiex taghmel din id-dikjarazzjoni ghan-nom tieghu.

L-Oggett tal-Kawza

Din il-kawza qeghda ssir sabiex l-intimati, li qeghdin illegalment jokkupaw il-fond appartament numru tnejn (2) fil-blokk t'appartamneti numru mija u tnejn u tletin (132), imsejjah Queen Mary, gewwa il-Bajja s-Sabiha (Pretty Bay), Birzebbugia, jigu mkeccija mill-istess appartament in forza tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-bank rikorrent kien akkwista l-proprjeta' fuq imsemmija wara subbasta, in forza ta' att ta' liberazzjoni tas-27 ta' Mejju, 2003. illi meta permezz tal-kawza rikors guramentat numru 1108/2008 fl-ismijiet "HSBC Bank Malta plc vs Carmelo Cassar et." illi biha r-rikorrent odjern kien talab l-izgumbrament tal-intimati mill-fond imsemmi minhabba li dawn kienu qeghdin jokkupawh minghajr titolu validu fil-ligi, l-istess intimati kienu eccipew illi huma kellhom titolu ta' kera fuq l-istess appartament li kien post ta' villeggjatura, liema fatt gie accettat mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha tal-31 ta' Mejju, 2010 (hawn esebita kopja legali u mmarkata bhala Dok "A").

Illi permezz t'ittra tal-11 ta' Gunju, 2010 (hawn esebita u mmarkata bhala Dok "B") il-bank rikorrent kien informa lill-intimati illi in forza tal-artikolu 1531H tal-Kap 16, it-titolu taghhom ma baqghax protett mill-ligi u tahom sat-30 ta' Gunju, 2010 sabiex jirrilaxxaw il-fond inkwisjtoni. Illi skond ricevuta esebita mill-intimati fl-atti tal-kawza fuq riferita (hawn esebita u mmarkata bhala Dok "C"), huwa kjarament indikat illi l-perjodu lokatizju vantat mill-intimati , huwa ghal sena, li tiskadi fit-28 ta' Novembru. Kwindi l-avviz tat-terminazzjoni hawn imsemmi tal-11 ta' Gunju, 2010 kien tempestiv u effikaci fil-konfront tal-istess intimati.

Illi l-pretensjoni tar-rikorrenti hija fattwalment sorretta u konfermata mill-istess intimati billi fil-kawza fuq riferita, bhala provi taghhom, huma pproducew affidavit (hawn esebit u mmarkat bhala dokument "D") ta' Carmelo Cassar (missier il-konvenuta Joanne Camilleri) li stqarr minghajr tlaqliq illi l-appartament huwa wiehed ta' villeggjatura.

Illi ghal dawn il-motivi l-esponenti tiddikjara bl-istess gurament taghha illi l-intimati m'ghandomx difiza x'jaghtu kontra t-talbiet infraskritti.

Ir-raguni ghat-talba.

It-talbiet infraskritti qeghdin isiru ghaliex in segwitu ghal ittra li baghat il-Bank rikorrent lill-intimati, dawn baqghu jokkupaw il-fond inkwistjoni.

It-talbiet:

Ghalhekk, il-Bord hu mitlub sabiex:

3. Prevja illi jghaddi ghas-sentenza u jilqa' t-talbiet kollha minghajr ma jghaddi ghas-smiegh tal-kawza, jiddikjara illi skond l-artikolu 1531H tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, it-titolu illi l-intimati seta' kellhom fuq il-fond appartament numru tnejn (2) fil-blokk t'appartamenti numru mija w tnejn u tletin (132), imsejjah Queen Mary, gewwa l-Bajja s-Sabiha (Pretty Bay), Birzebbugia, illum huwa estint.

4. Jikkundanna lill-istess intimati jizgombraw mill-fond appartament numru tnejn (2) fil-blokk t'appartamenti numru mija w tnejn u tletin (132), imsejjah Queen Mary, gewwa il-Bajja s-Sabiha, Birzebbugia f'dak iz-zmien qasir u perentorju illi jigi lilhom minnu prefiss, u sabiex ihallu l-istess appartament bil-pussess vakanti favur il-Bank rikorrent.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja fuq imsemmija, kontra taghhom, filwaqt li huma jibqghu ngunti minn issa stess ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta ta' Edward u Joanne konjugi Camilleri

L-eccezzjonijiet:-

5. L-irritwalita' u n-nullita' ta' l-azzjoni attrici peress illi r-rikors promotorju ibbazat fuq l-Artikolu 16(1)(a) tal-Kap 69 kien nieqes minn affidavit guramentat kif jirridjiedi l-istess Artikolu.

6. Bla pregudizzju ghall-premess, l-inkompetenza tal-Bord li jirregola l-kera li jisma dan il-kaz bazat fuq premessa li l-esponenti qed jokkupaw il-fond inkwistjoni minghajr titolu validu fil-ligi galadarba skond is-socjeta' rikorrenti l-perjodu lokatizju kien skada fit-28 ta' Novembru, 2010 u l-kirja ma kienitx giet imgedda.

7. Illi assolutament ukoll bla pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu l-esponenti kienu marru jhallsu l-kera biex tigi mgedda lilhom il-kirja.

8. Salv eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Ra l-atti kollha tar-rikors u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidra:

Illi minn ezami tal-atti jirrizulta illi s-socjeta' rikorrenti hija sid tal-fond mertu tal-kawza, liema fond huwa kien mikri lill-intimati bhala villegjattura. Dawn il-fatti huma ben rikaptati u konfermati fis-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Mejju 2010 fl-ismijiet HSBC Bank Malta plc vs Carmelo Cassar et meta l-Qorti skrutinat dawn il-fatti f'kawza fejn l-intimati odjerni kienu ukoll konvenuti f'dik l-istess kawza. Kwindi dan il-Bord ma ghandux ghalfejn jinoltra f'ezami ulterjuri dwar dan il-fatt;

Jemergi illi l-Bank rikorrenti kien avza lill-intimati li ma kienx bihsiebu igedded il-kera wara t-30 ta' Gunju 2010 u ghalhekk talabhom jilleberaw il-fond wara dik id-data. Minkejja dan l-avviz, l-intimati baqghu jiddetjenu l-fond;

Ezamint l-artikolu 1531H tal-Kap 16 jirrizultaw l-elementi kollha rikjesti mill-istess artikolu u ghalhekk l-okkupazzjoni tal-fond de quo mill-intimati oltre l-lum kif preventivament stabbilit mis-sid rikorrenti qed issir kontra d-dispost tal-istess artikolu.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord jilqa' t-talba tal-Bank rikorrenti u ghal fini ta' zgumbrament jordna lill-intimati jirrilaxxaw il-fond fi zmien tletin (30) jum mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-intimati."

L-intimati ħassew ruħhom aggravati b'dawn iz-zewg decizjonijiet u permezz tal-prezenti appell talbu ir-revoka taghhom fit-termini ta' aggravvju wiehed fejn ghalkemm jiddikjaraw illi qed jattakkaw id-decizjoni dwar il-kompetenza *ratione materiae* tal-Bord li Jirregola il-Kera, imbaghad ighaddu biex iressqu ilment dwar l-inapplikabbilita tal-procedura sommarja specjali addottata mill-Bank appellat sabiex jitolbu l-isfratt taghom mill-fond mertu tal-kaz. Jilmentaw illi gjaldarba il-Bank rikorrenti ghazel li jutilizza il-procedura sommarja specjali prevista fl-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setax permezz ta' tali procedura jitlob l-izgumbrament tal-appellanti abbazi ta' okkupazzjoni minghajr titolu. Dana ghaliex l-artikolu 16A ta'l-Att jirriserva il-procedura sommarja ghal dawk l-azzjonijiet fejn tintalab it-tkeccija ta' persuna mill-kirja jew sub-kirja ta' xi fond urban, dar ta' abitazzjoni jew fond kummercjali, sew jekk ikun hemm jew ma jkunx hemm talba ghal kera jew xi korrispettiv iehor dovut jew bhala danni ghal xi kumpens sad-data tac-cediment tal-fond. Billi l-kirja favur l-appellanti kienet giet mitmuma mill-Bank appellat u dana b'ittra

datata 31 ta' Mejju 2011 fejn l-inkwilini kienu gew infurmati illi l-kirja ma kenitx ser tiggedded wara l-31 ta' Mejju 2011, l-Bank appellat ma setax jadixxi il-Bord li Jirregola l-Kera ghall-izgumbrament taghhom permezz tal-procedura sommarja specjali li tipprospetta biss l-isfratt ta'l-inkwilin meta l-kirja tkun ghadha vigenti. Il-fatt illi l-Bord awtorizza lill-appellanti jipprezentaw il-kontestazzjoni taghhom ghal kawza u ghalhekk il-kawza tkompliet fit-termini ta'l-artikolu 16A(5)(c) bhala kawza normali dan ma setax iservi biex tigi sanata in-nullita procedurali inizjali.

Illi ghalkemm l-appellanti jitolbu r-revoka tad-decizjoni fil-mertu ukoll moghtija mill-Bord, madanakollu ma iressqu l-ebda aggravvju dwar l-applikabbilita ta'l-artikolu 1531H tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk jidher illi ma hemm l-ebda kontestazzjoni dwar il-fatt illi illum huma qed jokkupaw il-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi l-Bank appellat jilqa' ghal dan l-aggravvju billi issostni illi dan ma jinkwadrax ruhu fl-eccezzjoni sollevata mill-intimati appellanti dwar l-inkompetenza tal-Bord *ratione materiae*. Dan ghaliex l-appell huwa imsejjes fuq l-allegata nullita tal-procedura adottata mill-Bank appellat u mhijiex marbuta mal-kompetenza o meno tal-Bord.

Illi l-Qorti hija tal-fehma illi l-Bank appellat ghandu ragun. Illi qabel xejn jigi rilevat illi l-kwistjoni dwar l-validita o meno tal-procedura sommarja utilizzat mir-rikorrenti qatt ma tqajjmet mill-intimati in prim'istanza u kwindi qatt ma iffurmat parti mid-decizjoni appellata.

"Kif saput, mhux konsentit li parti tressaq motivi ta' aggravji li ma gewx minnha dedotti fl-ewwel istanza u lanqas inghatat decizjoni dwarhom. Ara Kollez. Vol. XXXV P I p 160;

Ma hemmx ghalfejn jigi ripetut illi biex Qorti fi grad ta' appell ikollha verament il-funzjoni ta' qorti ta' revizjoni, u biex, anzi, jigi evitat li din ssir qorti ta' prim' istanza, l-eccezzjonijiet u l-provi dwarhom kellhom jinghataw, jigi prodotti u trattati quddiem il-Qorti inferjuri. Is-sens komuni jiddetta li jinkombi dejjem fuq il-parti li ggib quddiem il-Qorti ta' Isfel dawk id-difizi, ezawrjenti u kompluti mill-provi, li hi setghet iggib 'il quddiem ghas-soluzzjoni tal-kaz."[1]

Dan ghaliex kif gustament gie deciz meta isir hekk l-appellanti:

"…. ikun qed jissorprendi l-kontroparti u jipprivaha mid-dritt ghal doppio esami, kif ukoll ghaliex il-Qorti ma ghandhiex bhala regola tippermetti li dan isir meta l-fatti li fuqhom dawn il-kontestazzjonijiet ikunu bazati jkunu ovvjament diga` sewwa maghrufa lill-appellant nomine qabel u waqt it-trattazzjoni tal-kawza quddiem l-ewwel Qorti"[2]

Illi minn ezami akkurat ta'l-atti jirrizulta illi l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimati appellanti kienet fl-ewwel lok tirrigwarda in-nullita tal-procedura sommarja specjali billi ir-rikors promotur ma kienx akkompanjat minn dikjarazzjoni guramentata u dan kif jirrikjedi l-artikolu 16A tal-Kapitolu 69. Illi dan il-punt ta' dritt gie sorvolat mill-Bord meta iddecieda illi gjaldarba il-procedura ma gietx segwieta mill-Bank appellat, dan kien isarraf f'dekadenza mid-dritt ghas-sommarjeta fil-proceduri u kwindi l-kawza kellha tiehu il-kors normali taghha b'dan ghalhekk illi r-rikorrenti jitlef id-dritt li l-kawza tinstema'

[1] Carmen Mallia et vs Mario Spiteri – Appell Inferjuri 09/11/2005

[2]- "Malcolm Cachia nomine -vs- Joseph Apps nomine", Appell, 30 ta' Gunju 1997

bid-dispensa tas-smiegh. Illi l-appellanti ma ressqu l-ebda aggravvju in konnessjoni ma' dan il-kap tas-sentenza appellata. Illi ghalhekk huwa kontro-sens, imbaghad illi iressqu aggravvju dwar l-inapplikabbilita tal-procedura sommarja meta il-krija tkun intemmet u dana gialdarba d-decizjoni tal-Bord illi l-procedura sommarja specjali ma kenitx qed tigi applikata fil-kaz in dizamina u il-kawza kienet qed titqies ghall-effetti kollha tal-ligi bhal kawza "normali", kien punt ta' dritt li ghadda in gudikat. Dan apparti il-kwistjoni l-ohra illi dan il-punt ta' dritt dwar in-nullita tal-procedura addottata mill-Bank appellat qatt ma gie sollevat in prim'istanza u jidher mis-sentenza impunjata illi l-eccezzjoni tal-inkompetenza *ratione materiae* kienet qed issir fuq il-binarju illi l-Bord ma setax jitrattata u jiddeciedi talbiet fejn il-kirja tkun giet mitmuma u ma kenitx imsejsa fuq l-inapplikabbilita tal-procedura sommarja specjali fejn kirja tkun intemmet u l-okkupant ikun qed jokkupa l-fond minghajr titolu validu.

Il-Qorti hija tal-fehma illi l-appell huwa wiehed konfuzjonarju ghall-ahhar illi ma jattakkax is-sentenzi impunjati, izda huwa "*cut and paste*" ta' appell iehor dwar l-istess mertu li qed jigi deciz illum ukoll bin-numru 90/2011. Huwa bil-wisq evidenti allura illi l-appell imressaq mill-intimati huwa ghal kollox minghajr bazi legali u intenzjonat biss sabiex l-appellanti ikomplu fit-tgawdija tal-fond minnhom okkupat meta jafu ben tajjeb illi ma ghadhomx qed igawdu titolu ta' lokazjoni fuq l-istess. Dan iwassal lil din il-Qorti biex tippenalizza lil min juza is-sistema gudizzjarju sabiex jikseb vantagg ghalih ingustament.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi michud u is-sentenzi appellati ikkonfermati u wara li rat l-artikolu 223(4) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta tikkundanna lill-appellanti ihallsu l-ispejjez ta’ din il-procedura ghal darbtejn.

It-terminu ta’ tletin jum iffissat mill-Bord ai fini ta’l-izgumbrament ghandu jibda jiddekorri mil-lum

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------